

# ÍNDICE

## PARTE PRIMERA PUBLICIDAD Y FASE PRECONTRACTUAL

### CAPÍTULO 1 PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y REVOLVENTES DIRIGIDOS A LOS CONSUMIDORES

MARÍA GÁLLEGO LANAU

#### I. Planteamiento

1. *La publicidad como primer punto de contacto entre la entidad financiera y su potencial cliente*
2. *Los préstamos hipotecarios y revolventes dirigidos a consumidores*
3. *La publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes en la práctica*

#### II. La Publicidad Financiera. Régimen Jurídico Vigente En Materia De Publicidad De Préstamos Hipotecarios Y Revolventes Dirigidos A Consumidores

1. *La publicidad financiera*
2. *Régimen jurídico vigente en materia de publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes*
  - 2.1. Régimen jurídico general sobre publicidad
  - 2.2. Régimen jurídico específico para la publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes
  - 2.3. Normativa aplicable según el medio de difusión empleado
  - 2.4. Adhesión voluntaria a Códigos de conducta

#### III. Requisitos Específicos Que Debe Cumplir La Publicidad De Préstamos Hipotecarios Y Revolventes

1. *Normas aplicables a la publicidad de ambos productos bancarios*
2. *Información básica que debe incluirse en la publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes*
  - 2.1. El sistema de términos desencadenantes
  - 2.2. Información básica en la publicidad sobre préstamos hipotecarios
  - 2.3. Información básica en la publicidad sobre préstamos revolventes
  - 2.4. Breve valoración: ¿la cantidad de información exigida eleva la protección del consumidor?
3. *Formato del mensaje publicitario*

#### IV. Instrumentos Que Garantizan El Cumplimiento De La Normativa Publicitaria

#### V. Conclusiones

#### VI. Bibliografía

## **CAPÍTULO 2**

### **FASE DE NEGOCIACIÓN PRECONTRACTUAL**

JOSÉ ANTONIO CASTILLO PARRILLA

- I. Fase de negociación precontractual**
- II. Las obligaciones legales de información precontractual a cargo de prestamistas e intermediarios de crédito**
  - 1. Consideraciones generales*
  - 2. Los deberes de información general en los contratos de crédito al consumo y de crédito inmobiliario*
    - 2.1. Los deberes de información general en los contratos de crédito al consumo
    - 2.2. Los deberes de información general en los contratos de crédito inmobiliario
  - 3. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito al consumo y de crédito inmobiliario*
    - 3.1. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito al consumo
    - 3.2. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito inmobiliario
- III. Préstamo hipotecario**
- IV. Préstamo revolvente**
- V. Bibliografía**

## **CAPÍTULO 3**

### **EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN Y LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. (EL ARTÍCULO 7 DE LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO)**

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ

- I. Planteamiento**
- II. La obligación de depósito de las cgc en la fase previa al inicio del fenómeno contractual**
- III. Comprobación notarial y registral del depósito de las cgc en el registro**
- IV. Labor notarial y registral de comprobación del depósito**
- V. Discordancia entre las condiciones generales depositadas en el rcgc y las cláusulas del contrato**
- VI. Reflexiones finales**
- VII. Bibliografía**

## **SEGUNDA PARTE**

### **ANÁLISIS DE SOLVENCIA DEL PRESTATARIO-CONSUMIDOR**

## **CAPÍTULO 4**

### **EL CONTROL DE SOLVENCIA DEL DEUDOR EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

- I. Planteamiento introductorio**
- II. Fundamento y naturaleza del control de solvencia del deudor**

1. *Concepto y naturaleza*
  2. *Fundamento y finalidad*
  3. *Normativa*
- III. Tiempo y forma del cumplimiento del control de solvencia**
1. *Momento de realización de la evaluación*
  2. *Información y advertencias previas al futuro prestatario*
  3. *Forma de llevar a cabo ese control: protocolos y procedimientos internos*
  4. *Aspectos y factores a evaluar*
  5. *Fuentes de información evaluadora*
    - 5.1. *La información proporcionada por el potencial deudor*
    - 5.2. *La CIRBE y otras bases de datos y ficheros de información crediticia y patrimonial*
- IV. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor y del resultado de esa evaluación**
1. *Incumplimiento de la obligación y sus consecuencias*
    - 1.1. *Falta de evaluación*
    - 1.2. *Evaluación incorrecta o defectuosa*
  2. *Resultados del control de solvencia y sus efectos en orden a la concesión del crédito*
    - 2.1. *Resultado positivo*
    - 2.2. *Resultado negativo*
  3. *Prueba del incumplimiento y conservación de la documentación*
- V. BIBLIOGRAFÍA**

## **CAPÍTULO 5**

### **LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA PROPUESTA DE DIRECTIVA DE 2021 RELATIVA A LOS CRÉDITOS AL CONSUMO**

PEDRO-JOSÉ BUESO GUILLÉN

- I. Consideraciones introductorias**
- II. Marco conceptual de la obligación de analizar la solvencia del consumidor: el “crédito responsable”**
- III. A propósito del marco regulatorio de la obligación de analizar la solvencia del consumidor**
- IV. Componentes de la regulación de la obligación de analizar la solvencia del consumidor en la Propuesta de Directiva**
  1. *Establecimiento de la obligación de analizar la solvencia*
  2. *Momento en el que ha de realizarse la evaluación*
  3. *Intereses protegidos por la obligación de evaluar la solvencia*
  4. *Factores pertinentes y bases para proceder a la evaluación de la solvencia*
  5. *Fuentes de información crediticia*
  6. *Protocolos para la evaluación de la solvencia*
  7. *Obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia*
    - 7.1. *Regla general*

7.2. Excepciones

8. *Modificación del crédito de mutuo acuerdo*
  9. *Prohibición de cancelación o modificación unilateral del crédito concedido sobre la base de una evaluación de solvencia incorrecta o inexistente*
  10. *Derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia*
  11. *Obligaciones del concedente de crédito para el caso de denegación de la solicitud de crédito como resultado de la evaluación de solvencia efectuada*
- V. La cuestión de los efectos jurídico-privados del cumplimiento defectuoso e incumplimiento de la obligación de analizar la solvencia del consumidor**
- VI. Conclusiones**
- VII. Bibliografía**

**CAPÍTULO 6**

**LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS DEL BANCO DE ESPAÑA Y LOS SISTEMAS PRIVADOS DE INFORMACIÓN CREDITICIA**

ANDREA CASTILLO OLANO

- I. Introducción**
- II. Concepto, función y tipos de sistemas de información crediticia**
- III. Consulta de los sistemas de información crediticia**
  1. *La obligación (o no) de consulta*
  2. *Legitimación para el acceso a la información*
- IV. La central de información de riesgos del banco de España**
  1. *Régimen jurídico y funciones*
  2. *La información de la CIR*
    - 2.1. Información que deben proporcionar las entidades declarantes
    - 2.2. Informes de retorno
    - 2.3. Informes puntuales
  3. *Ejercicio de derechos por parte de los ciudadanos*
    - 3.1. Planteamiento y regulación
    - 3.2. Derecho de acceso
    - 3.3. Derecho de rectificación y supresión
- V. Régimen jurídico de los sistemas privados de información crediticia**
  1. *Antecedentes*
  2. *Régimen jurídico de los sistemas de carácter negativo*
  3. *Régimen jurídico de los sistemas de carácter positivo*
  4. *Derechos de los interesados, elaboración de perfiles y toma de decisiones automatizadas en materia de crédito*
- VI. A modo de conclusión**
- VII. Bibliografía**

## **CAPÍTULO 7**

### **RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCLUSIÓN INDEBIDA EN FICHEROS DE SOLVENCIA NEGATIVA: EN ESPECIAL, EL DAÑO**

LORETO CARMEN MATE SATUÉ

- I. El deber de evaluación de solvencia: los ficheros de solvencia negativa y su incidencia en la protección de los datos personales**
- II. La protección de los datos personales: en especial, la tutela resarcitoria**
  - 1. El régimen sancionador y la tutela resarcitoria frente a la infracción de las normas sobre protección de datos personales: su compatibilidad*
  - 2. Los distintos regímenes de responsabilidad para la articulación de la tutela resarcitoria*
    - 2.1. El artículo 82 del RGPD*
    - 2.2. El régimen establecido en la LO 1/1982*
      - A) ¿La infracción de la normativa de protección de datos genera una «intromisión ilegítima» en el derecho al honor o en el derecho a la intimidad del titular?
      - B) La presunción del daño: la principal ventaja de este régimen de responsabilidad
    - 2.3. El régimen de responsabilidad de los artículos 1101 y 1902 del Código Civil*
  - 3. Los sujetos intervinientes: sus obligaciones y su incidencia en el régimen de responsabilidad*
    - 3.1. El acreedor
    - 3.2. El responsable del fichero
    - 3.3. El deudor
    - 3.4. El tercero que accede a los datos incorporados al fichero
    - 3.5. ¿Puede existir una concurrencia de responsabilidades entre el responsable del fichero y el acreedor por inclusión indebida de los datos del deudor en un fichero de solvencia negativa?
  - 4. El daño indemnizable por inclusión indebida en un registro de solvencia negativa*
    - 4.1. Las características del daño por inclusión indebida en un fichero de solvencia negativa: el daño continuado y su incidencia en el dies a quo del plazo de prescripción*
    - 4.2. Los daños indemnizables por inclusión indebida en los ficheros de solvencia negativa*
      - A) El daño moral indemnizable
      - B) El daño patrimonial indemnizable
      - C) Los criterios para la cuantificación del daño moral y del patrimonial
- III. Breve recapitulación**
- IV. Bibliografía**
- V. Jurisprudencia**

**PARTE TERCERA**  
**MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LA FASE DE PERFECCIÓN DEL CONTRATO**

**CAPÍTULO 8**  
**INSTRUMENTOS PARA LA GARANTÍA DE UN PERIODO DE REFLEXIÓN Y COMPARACIÓN: OFERTA VINCULANTE Y DERECHO DE DESISTIMIENTO**

ESTHER HERNÁNDEZ SAINZ

- I. Introducción. La garantía de un periodo de reflexión y comparación como elemento necesario para la concesión responsable de crédito**
- II. Beneficios que reporta la garantía de un derecho de reflexión y comparación en la contratación de préstamos y créditos por los consumidores**
- III. Opciones legales para garantizar el derecho de reflexión en función del tipo de préstamo**
- IV. La oferta vinculante (irrevocable)**
  - 1. La oferta vinculante en el crédito inmobiliario*
    - 1.1. La configuración del periodo de reflexión previo en la LCCI: ¿una verdadera oferta vinculante?
    - 1.2. Duración del periodo de reflexión y cómputo del plazo
    - 1.3. El carácter obligatorio del periodo de reflexión
  - 2. La oferta vinculante rogada en el crédito al consumo*
    - 2.1. El carácter rogado de la oferta vinculante y su contenido obligatorio
    - 2.2. El plazo de validez de la oferta y la posibilidad de revocación anticipada por circunstancias extraordinarias o no imputables al prestamista
    - 2.3. Los efectos de la aceptación de la oferta vinculante por el consumidor
- V. El derecho de desistimiento**
  - 1. La inexistencia de un derecho de desistimiento en la contratación de crédito inmobiliario*
  - 2. El derecho de desistimiento en la contratación de crédito al consumo*
    - 2.1. Ámbito de aplicación, características, naturaleza jurídica y finalidad
    - 2.2. Ejercicio del derecho de desistimiento
    - 2.3. Consecuencias del ejercicio del derecho de desistimiento
- VI. Garantías de la efectividad del periodo de reflexión**
  - 1. Información al consumidor sobre su derecho a un periodo de reflexión*
  - 2. Sanciones administrativas*
- VII. La actual desprotección del consumidor solicitante de crédito a través de una plataforma de financiación participativa y los instrumentos para garantizar un periodo de reflexión, introducidos en la propuesta de directiva de crédito al consumo de 2021**
- VIII. Bibliografía consultada**

## **CAPÍTULO 9**

### **EXIGENCIAS FORMALES Y DE CONTENIDO ESTABLECIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN LA NORMATIVA REGULADORA DE LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS**

MARTA RAMOS GÓMEZ

- I. La exigencia de forma escrita en los contratos de crédito con consumidores como excepción a la regla general de libertad de forma**
  - 1. Concepto y principio de libertad de forma*
  - 2. El principio de libertad de forma en el Derecho mercantil*
  - 3. La exigencia de forma escrita en los contratos de crédito con consumidores*
- II. El contrato de préstamo: ¿contrato real o consensual?**
- III. Forma y contenido del contrato de crédito al consumo y préstamo revolving**
  - 1. Forma y contenido*
    - 1.1. Forma externa del contrato de crédito al consumo*
    - 1.2. Forma interna del contrato de crédito al consumo*
  - 2. Inobservancia del requisito de forma y falta de contenido obligatorio*
- IV. Forma y contenido en el contrato de préstamo inmobiliario**
  - 1. La forma y contenido en los contratos de préstamo inmobiliario*
  - 2. Ausencia de forma*
- V. Conclusiones**
- VI. Bibliografía**

## **CAPÍTULO 10**

### **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA CONSECUCCIÓN DE LA TRANSPARENCIA MATERIAL EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

MIGUEL VIELA CASTRANADO

- I. Introducción: doble función de verificación y asesoramiento**
- II. Ámbito de aplicación: subjetivo y objetivo**
  - 1. Ámbito subjetivo: prestamistas, prestatarios, fiadores e hipotecantes no deudores: ¿qué ocurre con el consentimiento del cónyuge para la hipoteca de vivienda habitual y figuras afines?*
  - 2. Ámbito objetivo: especial referencia a novaciones, subrogaciones y pólizas de préstamo personal*
- III. Derecho a libre elección de notario**
  - 1. El derecho a elección de notario es fundamental para que se cumpla el principio de transparencia material*
  - 2. Problemática sobre las plataformas electrónicas*
  - 3. Forma de ejercicio del derecho a la libre elección de notario*
- IV. Acta notarial**
  - 1. Tipo de acta. ¿cabe autorizarse el acta con un interesado representado?. Un acta o varias diligencias: ¿unidad de acto?*
  - 2. Contenido de acta de transparencia*
- V. Plazos**

1. *Cómputo de plazos de diez días*
2. *Segundo plazo: plazo mínimo para otorgar la escritura*
3. *Posibilidad de ampliar plazo de la oferta vinculante*
4. *Consecuencias en caso de incumplimiento de la normativa de transparencia material, en particular, los plazos*

#### **VI. Escritura de préstamo hipotecario**

1. *La escritura como fin del proceso notarial: posibles modificaciones*
2. *Reseña del acta: no cabe calificación registral del acta de transparencia*
3. *Control de condiciones abusivas*

#### **VII. Conclusión**

#### **VIII. Bibliografía**

### **CAPÍTULO 11**

#### **LA INCIDENCIA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN RELACIÓN AL CONTROL DE LA TRANSPARENCIA EN EL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

BELÉN MADRAZO MELÉNDEZ CON LA COLABORACIÓN DE CRISTINA ZATARAÍN MARTÍNEZ

- I. Introducción. Justificación del contrato de préstamo hipotecario. Su relación con el registro de la propiedad**
- II. Naturaleza y perfección del contrato de préstamo hipotecario**
- III. Determinación del concepto de consumidor en europa y en españa. La ley 5/2019**
  1. *Situación anterior a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*
    - 1.1. *Legislación europea*
    - 1.2. *Legislación española*
  2. *Situación posterior a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*
    - 2.1. *Supuestos incluidos dentro del ámbito subjetivo*
    - 2.2. *Supuestos excluidos del ámbito subjetivo*
- IV. Modificación del artículo 258 de la ley hipotecaria por la ley 5/2019**
  1. *Cláusulas contrarias a normas imperativas o prohibitivas*
  2. *Cláusulas contrarias a la jurisprudencia del Tribunal Supremo o a las sentencias firmes inscritas en el Registro de Condiciones generales de la Contratación*
- V. El consumidor en españa y la transparencia material**
- VI. Protección del consumidor. La calificación registral de las cláusulas del contrato del préstamo hipotecario y la ley 5/2019**
  1. *Calificación registral para la protección del consumidor en la fase previa a la inscripción y perfección del contrato de préstamo hipotecario*
    - 1.1. *Abusividad en la imputación de comisiones al consumidor*
    - 1.2. *Abusividad en la configuración del tipo de interés variable y tipo de referencia aplicable*
    - 1.3. *Abusividad en la configuración del tipo de interés moratorio*
    - 1.4. *Gastos asociados a los préstamos hipotecarios e imputación de los mismos*
    - 1.5. *Vencimiento anticipado*

2. *Calificación registral para la protección del consumidor en la fase posterior a la inscripción y perfección del contrato de préstamo hipotecario*

2.1. Subrogación del deudor

2.2. Subrogación del acreedor por voluntad del deudor

2.3. Novación del préstamo hipotecario

2.4. Cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios inscritos anteriores a la LCCI

2.5. Moratorias introducidas para el consumidor vulnerable tras la pandemia causada por el COVID-19

A) Moratoria legal

B) Moratoria sectorial

**VII. Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y adaptación al ordenamiento español de la jurisprudencia del TJUE. Crítica de la ley.**